

COMPTE-RENDU

Réunion publique sur le PLUi :

« Le projet qui dessinera l'Agglo de demain » (zonage et règlement),

SECTEUR : Bourgneuf, Montroy, Saint-Christophe,

Saint-Médard-d'Aunis

Saint-Médard-d'Aunis, Salle L'Archipel, le 11/12/2017 à 18h30.

80 personnes environ

Intervenants

- Jean-Claude ARDOUIN, Maire de Saint-Christophe.
- Guy DENIER, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération, Maire de Périgny,
- Roger GERVAIS, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération, Maire de Saint-Médard-d'Aunis,
- Antoine GRAU, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération, Maire de Lagord,
- Jonathan KUHN, Maire de Montroy.
- Jérôme PERROCHEAU, Adjoint au Maire de Bourgneuf.
- Christian PEREZ, 1er Vice-Président de la Communauté d'Agglomération, Maire de Saint-Xandre

Réunion publique

1. Le diaporama présenté en réunion publique est disponible sur le site internet de la Communauté d'agglomération de La Rochelle.
2. Vous trouverez ci-dessous la synthèse des projets présentés par les maires et les questions telles qu'elles ont été posées.

Présentation du projet intercommunal par Antoine GRAU

Ce projet est livré tel que présenté dans le diaporama joint.

Synthèse des projets présentés par les maires et adjoint au maire

Présentation des projets du PLUi sur la commune de Saint-Christophe par le Maire Jean-Claude ARDOUIN

- Le PLU date de 2007, donc le PLUi arrive au bon moment.
- Notre objectif était d'atteindre 1500 habitants en 2020. Nous en sommes à 1300, notre objectif sera donc atteint.
- Population qui a augmenté de 11 % entre 2009 et 2014.
- Taille des ménages : 2,5
- Indice de jeunesse important.
- Peu de possibilités, peu de potentiel en intensification.

Les projets :

- Objectif : 15 logements par an. Notre point d'équilibre est de 9 logements par an, pour maintenir notre population actuelle.
- Préservation des cadres de vie.
- Être attentif aux soins qui sont apportés aux secteurs en point haut.
- Croix Fort : Ouverture à l'urbanisation de l'extension est plus lointaine car elle dépend de projets routiers, dont la perspective est incertaine.

Détail des zonages :

- UL2
- UV1
- Secteurs de projet, proches du village. Tous sont pour l'instant en 2AU. Mais nous sommes en réflexion pour en mettre une en 1AU.
- Les hameaux se densifieront dans leur cadre de vie.
- Nj : des zones tampons avec l'agriculture.

Concernant le projet d'éoliennes, la commune a été sollicitée plusieurs fois. Nous sommes vigilants. L'Agglo est en train de rédiger une charte. Tout sera fait pour que les habitations ne soient pas impactées.

Présentation des projets du PLUi sur la commune de Bourgneuf par l'Adjoint au Maire Jérôme PERROCHEAU

- En 2014 : 1 200 habitants. Le recensement attendu devrait estimer notre commune à 1 400 habitants.
- Les deux derniers lotissements se sont développés en direction de Saint-Rogatien et de Sainte-Soulle.

Les projets :

- Objectif : 15 logements / an
- Les zones AU : 1 zone 1AU est actuellement en projet (5ha), nous travaillons avec un aménageur. Deux zones, 1AU (3,5 ha) et 2AU (1,5 ha), pour structurer la commune et réduire la vitesse depuis Sainte-Soulle et Dompierre.
- pas de projet économique ou d'équipement mais une réserve foncière pour déplacer l'école à long terme.

Détail des zones :

- UL2 (R+1 devant et rez-de chaussée en deuxième rang).
- Axe rue Murailles, Commanderie, Copinerie correspond au tissu ancien, R+1
- La Gabardelière en UD (zone diffuse)
- Les secteurs de projets : 1AU et 2AU

Il reste encore à avoir un débat sur le stationnement. Nous souhaitons que soient demandées 2 places par logement.

On devrait avoir un nouveau bus en janvier.

Présentation des projets du PLUi sur la commune de Montroy par le Maire Jonathan KUHN

- Environ 1000 habitants aujourd'hui
- soit +28 % d'augmentation de la population depuis 2013 Cela signifie une population très jeune et augmentation des services à la population, de l'école, etc...

Les projets :

- Objectif : Souhait de freiner l'urbanisation pour avoir des équipements en phase .
- Préservation de nos espaces naturels : le bois et ses abords. Nous avons conservé et étendue des zones naturelles aux abords des zones agricoles.
- Protection de la cohabitation ruralité / urbain.
- Secteur de projet : 1 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans le bourg pour encadrer le développement de ce secteur. Et 1OAP en 2AU, sur un secteur déjà identifié dans le PLU.
- Une ancienne zone artisanale semi bétonnée et très peu exploitée a été classée en 2AU pour la valoriser ; l'artisanat partant dans les zones d'activités, cette zone sera requalifiée pour accueillir de l'habitat.

Présentation des projets du PLUi sur la commune de Saint-Médard-d'Aunis par le Maire Roger GERVAIS

- Notre commune est proche des 2300 habitants. Notre population a augmenté de 19%. C'est la plus grande de l'agglomération en superficie et la plus agricole.
- 2,7 habitants /logement.
Indice de jeunesse important
- Les prix du foncier les plus bas de l'agglomération. Les gens viennent à Saint-Médard d'Aunis pour acquérir leur première maison, mais ils ne restent pas forcément.
- Densification en marche forcée
- Une TVB très présente : Le Machet et le Vivier : protection et amélioration
- Beaucoup de hameaux partagés avec St Christophe
- Pas d'axe de circulation structurant. Ce qui apporte avantages et inconvénients.

Les projets :

- Objectif : Se développer au fil de l'eau. Production de 10 logements / an. On souhaite une population de 2500 habitants, mais nous n'ambitionnons pas plus. On souhaite conserver le caractère agricole de notre commune. Pas de développement des hameaux,

Détail des zones :

- UV : centre du village
- Les écarts et les hameaux comme Le Moulin Neuf sont en zone UD. Pas d'extension de prévue, sauf au Treuil Arnaudeau car cette zone existait déjà.
- Nj : zone de jardin, pas de maison autorisée. C'est une zone tampon avec la zone agricole.
- Presque 4 ha d'extension possible sur la commune, dont 1 est actuellement en cours de construction : 2AU à l'ouest, 1 AU et 2AU au sud. Possibilité d'avoir un acquéreur au sud pour faire un city stade. Problème de raccordement à l'assainissement pour la zone 2AU donc une évolution des zonages à envisager.
- Secteur de taille et de capacité limités (STECAL) en zone naturelle et agricole : Moulin, cimetière, déchetterie.
- Croix Fort : Extension à l'Est avec Saint-Christophe. Développement possible à partir de 2025. En disant cela, on enterre le secteur car il n'y aura pas de nouvelle infrastructure en 2025. Il faut développer cette zone autrement.
- Les éoliennes : Cela ne relève pas directement du PLUi. L'Agglomération est en train de rédiger la Charte qui va nous aider à gérer les projets qui aujourd'hui se développent de manière sauvage, car au final c'est le préfet qui décidera de l'implantation des éoliennes sur notre territoire.

Synthèse des questions posées par le public

Question/Remarque : Ma parcelle était précédemment en zone urbanisable (UB). Elle est maintenant en zone agricole (A). Or ces terrains doivent être cédés à nos enfants. Ils n'ont donc plus du tout la même valeur. Les réseaux sont là et pour moi ce n'est pas cultivable, c'est une friche.

Réponse (J. Perrocheau) : La commune n'a le droit qu'à 5 ha en extension et doit réaliser 15 logements par an. La commune a décidé de restructurer son bourg. C'est la raison pour laquelle nous avons décidé de déclasser des terrains et recentrer nos développements.

Antoine Grau : Les zonages ont été faits en concertation avec les élus communaux. Mais nous sommes toujours en phase de concertation, les choses peuvent évoluer. Il y a un registre de concertation. Et après l'arrêt du projet de PLUi, il y aura une enquête publique au cours de laquelle vous pourrez encore vous exprimer.

Question : Vous indiquez qu'il y aura une zone de protection de 50 m et de 100 m autour des exploitations agricoles. De quoi s'agit-il ?

Réponse (A. Grau et R. Gervais) : Certains permis ont été autorisés à moins de 100 m d'une exploitation et cela a posé des problèmes. Nous n'avons pas le recensement de tous les sièges d'exploitation agricole sur l'agglo. Suite à des échanges avec la chambre d'agriculture, nous préconisons un périmètre non constructible de 100 m autour des bâtiments d'élevage et 50 m autour des bâtiments accueillant d'autres activités pour une bonne cohabitation. Parfois les exploitations sont dans le tissu urbain et ne dégagent pas de périmètre.

Question : L'itinéraire du contournement ferroviaire suit-il le tracé de l'ancienne A831 ?

Réponse (R. Gervais) : oui.

Question : Concernant les logements sur la zone d'activité de Croix Fort, comment cela va-t-il se passer ?

Réponse (A. Grau) : Pour information concernant le développement de la zone de Croix Fort, il faut savoir que nous avons beaucoup de demandes d'entreprises pour s'installer à proximité d'axes routiers structurants. C'est la raison pour laquelle par exemple la zone d'activités des Bonneveaux est privilégiée.

R. Gervais : Historiquement, il y a eu plusieurs phases : Tout d'abord la zone de la Ratonnière, dans laquelle les logements étaient réalisés avec les activités. Puis il y a eu Croix Fort 1 et Croix Fort 2 : la communauté de communes y a autorisé les logements. Depuis le PLU que nous avons approuvé en 2015, il n'est plus possible de réaliser des logements dans la zone d'activités. Dans le PLUi, cela sera toujours interdit.

Mais il faut rappeler qu'il y a un vrai bassin d'emplois sur place à Croix Fort. C'est la seule zone d'activités dans la zone rurale. Il faut continuer à la maintenir. Il faut éviter les migrations vers le centre de l'agglo.

Remarque : Le centre-ville de La Rochelle est en train de mourir. Il devient un musée pour touristes. Il devient difficile d'accès.

Réponse (A. Grau) : La ville de La Rochelle partage ce constat et va protéger son commerce.

Remarque : Concernant les nuisances sonores d'activités situées à proximité d'habitations et l'enquête publique du PLU menée il y a deux ans, le commissaire enquêteur à la suite de son rapport a écrit qu'il fallait prendre en compte les nuisances de la zone UL (zone de loisirs) or cela n'a pas été suivi par le PLU. Le PLUi doit gérer les nuisances sonores, de toute nature.

Réponse (R. Gervais) : Vous faites allusion aux bruits de l'aire de jeux à côté de chez vous. La réduction des nuisances est prise en compte dans le PADD. Concernant la salle de l'Archipel, si on dépasse 110 décibels, le son est coupé automatiquement. Une certaine distance par rapport aux habitations est respectée avec la salle de l'Archipel. Une parcelle n reste inconstructible pour ces raisons.

(Antoine Grau) : On prendra en compte l'avis du commissaire enquêteur si cela est compatible avec le PADD. Un Comité de pilotage bruit a été constitué à la CDA.

Question : Pourquoi le UL devient du 1AU ?

Réponse (R. Gervais) : Cela n'est pas encore fixé, une négociation est en cours en ce moment.

Remarque : La plupart des gens vont travailler à La Rochelle et il n'y a pas de transport pour les travailleurs. La circulation des vélos est difficile, par exemple faire Saint-Médard-d'Aunis/La Rochelle en vélo est dangereux et désagréable.

Réponse (A. Grau) : On veut limiter les déplacements. Certaines personnes habitent à Saint-Médard-d'Aunis, pas par choix, mais pour des contraintes financières par exemple. C'est pourquoi nous souhaitons un recentrage démographique sur l'unité urbaine centrale, pour limiter les déplacements. On ne peut pas créer des routes partout. Notre souhait est de développer les mobilités grâce aux bus, aux gares ferroviaires, aux pistes cyclables, ... Nous sommes en responsabilité pour 2030. Mais cela prend un peu de temps.

Ch. Perez : Nous avons voté un budget d'un million d'euros pour développer les pistes cyclables. Nous faisons de la prospective avec le schéma directeur des pistes cyclables. L'Agglo finance à 100 % les pistes cyclables d'intérêt communautaire et à 50 % les autres. G. Denier peut témoigner que la CDA réalise des pistes cyclables. Une autre est en cours entre la Jarrie et la gare. On ne peut pas affirmer qu'on ne fait rien.

Question : Concernant les zones commerciales, elles se développent et deviennent immenses. Pourquoi ne pas construire en R+1 et avoir des parkings souterrains pour arrêter d'empiéter sur les zones agricoles et faire du logement à la place ?

Réponse (A. Grau) : Nous sommes contraints à ne pas consommer plus de 200 ha. Les zones d'activités vont également se densifier sur les zones existantes. Aucune nouvelle zone commerciale ne sera créée. Nous allons travailler sur l'aspect qualitatif des zones.

La CDA veut travailler sur la publicité. Mais aussi avoir des zones tampon entre zones urbaines et agricoles. Une distance de plusieurs mètres, une haie, un chemin piétonnier pour bien séparer les espaces. C'est un enjeu de santé et paysager à la fois.

20h30. Fin de la réunion publique.